

— 实证分析 —

浅析我国养老领域的发展及民资引入

李瑞嘉 厦门大学

摘 要：养老地产服务于老龄人群，目标是提供一个可以让老龄人群享受乐龄人生、享受健康生活的空间和环境，转变“养儿防老”的传统观念，有效解决老龄人群的生理与心理问题。我国的养老地产主要以政府运营为主，投资商运营为辅，加快引入民营资本的进入，是加快推进社会养老事业的必然选择。

关键词：养老地产 民营资本 发展

21世纪以来，我国人口老龄化进程不断加快。根据国家统计局公布的人口统计数字，2010年我国60岁以上的老龄人口为1.77亿，占总人口的比例为13.26%，其中65岁及以上人口为1.19亿人，占8.87%。据联合国人口基金会预测，中国65岁以上老龄人口占总人口的比例在2026年将达到14%，中国老龄化趋势不可阻挡。

随着人口政策的变化，人口结构、家庭结构也随之发生变化。新中国成立初期，并没有对生育进行限制，一对夫妻可生育多个小孩，导致五、六十年代时人口数量激增，此时的家庭结构可以看作正三角形。到了七八十年代，计划生育成了基本国策，一对夫妻只能生育一个孩子，这一代人子女少，父母有兄弟姐妹一起供养，家庭负担轻，又遇上改革开放的大好时机，可以将大部分精力投入事业。如今，计划生育政策放宽，8090后的一辈“独生子女”，一对夫妻可生育2个小孩，与此同时，需要赡养至少4位老人，可预见的是，将来的家庭结构将演变为两头大中间小的“纺锤形”。一方面要抚养子女，一方面要赡养老人，一方面又要继承父母留下的家业，努力拼搏，这无疑压上了沉重负担。这样的结构，使子女照顾老人这个家庭传统功能日益弱化，社会对于专业护理人员、专业养老机构的需求不断提高。养老问题日益成为重大的社会问题。

一、社会养老服务业功能需求

老龄人群经历着一个从可以生活自理至半自理、不能自理、生命关怀的必经路程，需要面对自身与周边众多不利因素，在这个过程中老龄人群所期望得到社会充分的尊重及老有所乐的生活体验，养老地产作为养老服务的重要组成部分应是充分体现生活感受和文化价值的复合人居生活。理想中的养老地产应具备以下几种功能：

生活居住功能：符合老龄人群身体状况的舒适生活和居住环境；
娱乐交流功能：符合老龄人群喜好特点的舒心娱乐和学习环境；
康体养生功能：符合老龄人群心理状况的静怡康体和养生环境；
医药护理功能：满足老龄人群健康理疗的快捷医治和护理环境；
精神实现功能：满足老龄人群精神需求的人文再现和融入环境；
服务保障功能：满足老龄人群不同阶段的系统服务和保障环境；
便利交通功能：满足老龄人群出行探望的便利道路和交通环境。

养老功能需求不同，所对应的养老地产模式不同，而且养老功能需求和养老模式会随着老龄化社会递进趋势而发展变化。

二、发达国家养老地产的特点

养老地产创始于美国，距今已经有五十多年的历史，如今在发达国家已经形成了成熟的运营方式。

信息，投资者3个多小时后知悉事情原委，态度不端正；随后在股指期货上放出大量空单，错误引导市场，虚假信息披露。最终一步步走入深渊。

2.5内部监督。内部监督是企业内部控制得以有效实施的机制保障，在内部控制构成要素中具有十分重要的作用，内部监督、风险评估和控制活动形成三位一体的闭环控制系统。光大证券看似健全的内部监督体系在此次的“乌龙指事件”中并没有发挥其应有的作用，看似完美的内部控制评价报告实际上也说明光大证券内部监督不利。暴露了光大证券内部控制和风险管理中存在着重大的缺陷，合规性不断让步。

三、面对普遍存在的内部控制缺陷应对措施

1.优化内部控制组织架构设置。企业在内控组织架构上普遍存在问题。经常出现多头监管，无法有效制衡，极易导致监管缺失。因而必须要优化组织架构以使监管决策科学、监管操作有效、监管技术到位。

2.建立严格的业务交易风控体系。一般情况下，券商自营业务交易都有严格的风控体系。业务交易系统一旦置于风险控制体系之外运作，定会出现不可避免的损失。必须要优化内部控制系统，熟悉业务，识别风险，高效利用信息技术工具。

3.激励全员参与内部控制，强化人力资源控制。全员参与对于增强主动性、塑造企业文化、提高管理效益、减低风险具有积极意义。在基于风险管理的内部控制系统构建与实施过程中强调全员参与同样具有丰富的内涵。通过员工的广泛参与，一方面可以对企业和业务层面的各类风险进行更透彻的分析和评估，评价，还可以增强员工的风险管理和内部控制意识。

4.建立有效的信息沟通机制。企业必须建立起行之有效的信息沟通机制，把信息的收集、处理以及传递等具体程序加以明确，进而对信息实行动态的管理，建立起部门与部门之间以及公司与分公司之间的信息共

享机制与沟通机制，使企业的信息变得更加透明、更加及时准确。

四、结语

我国对于内部控制的认识还处于一个起步阶段，没有足够的风险管理意识，一系列的巨额亏损、乌龙事件都表明了我们还有很多需要改善的地方。未来的发展一方面要立足本国的基本国情，同时应该拓宽视野借鉴国外优秀经验，针对企业内部控制的现状和问题加以研究，加强内部控制的策略，促进我国企业风险管理水平的提高。为社会经济的安全发展制动。

参考文献：

- [1]光大证券股份有限公司2012 年年度报告。
- [2]上海证券交易所官网：http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-03-26/601788_20130327_10.pdf。
- [3]屈涛。“乌龙指”事件引发的内控反思[J].中国会计报,2013年8月23日第001版。
- [4]金或昉李若山徐明磊.COSO报告下的内部控制新发展——从中航油事件看企业风险管理[J].会计研究,2005.02。
- [5]赵军芳.企业内部控制与风险管理[J].经济师,2013年第6期。
- [6]周筱琪.基于风险管理的内部控制体系研究——来自启明信息技术股份有限公司的案例[D].东北师范大学硕士2013年学位论文。
- [7]董美霞.我国企业内部控制评价研究[D].东北财经大学2009年博士学位论文。
- [8]钟玮.我国企业内部控制有效性研究[D].财政部财政科学研究所2011年博士学位论文。
- [9]郑雅卓.企业内部控制与风险管理的现状及完善[J].经济与管理,2013年03中第397期。
- [10]沙臻.对企业内部控制与风险管理的几点思考[J].中国管理信息化,2013年月第16卷第12期。

1.日本养老地产模式。众所周知,日本是高度老龄化国家。日本养老地产基本采取出租模式,其最大的特点是养老设施与养老服务的精细化和完备化。养老服务硬件上的配套设施几乎所有的公共服务和文化生活的功能;在软件服务上,一方面强调服务的专业化,另一方面注重满足老年人的精神追求。为鼓励民间资本参与老年住宅建设和管理、日本政府近20年内先后修订或制定了《老人福祉法》、《医疗法》、《护理保险法》、《高龄者居住安定确保法》、《住生活基本法》等法律。养老地产开发商通过“收取租金”的形式来获取投资回报。

2.美国的养老地产。美国养老地产运营模式是成熟的市场化运作模式,会有投资商专门进行投资并进行上市,提供长期低成本的资金支持,大部分老年住宅都是由专业的管理公司进行管理的,一定程度上实现了拥有者和管理者的分离。美国单个老年住宅的体量整体都不是很大,单个项目体量平均在200套上下,仅有少数项目是千套以上的大项目。

三、国内养老地产模式比较分析

目前,我国现有由国家民政部门主办的老人福利院的护理对象基本上是覆盖农村“五保户”和城市“三无老人”,“公办私营”及民营投资并运营的老人福利院数量较少。养老产业具有投资大、风险大、长效微利的特点,投资商为维持一定的投资回报率,一般收费较高,或采取一次性收取押金的形式,加速资金回笼。

上海亲和源老年公寓是我国目前最具代表性的养老地产,也是我国首家定位于高端的会员制养老机构。经营模式采取会员制的方式,会员规定为60岁以上的男性和55岁以上的女性。收费包括会费与年费,享受各种设施和服务。公寓区域内配套有餐饮、医院、颐养院、老年大学、健康会所、商业街、迷你高尔夫球场、室外茶座、广场、功能活动区等设施,会员可以享受文化娱乐休闲、购物、看护、医疗保健等科技智能化服务。

随着养老产业的发展,类似泰康养老社区一类将养老社区与养老产品结合的养老地产应运而生。利用保险资金开发养老地产,可以有效缓解保险资金长短错配的压力,消费者在享受养老社区生活的同时,还可以享受保险产品带来的保障。

养老地产是我国近几年应运而生的一项新事物,从总体上看,养老设施还十分缺乏,养老服务体系远远落后于养老服务需求的增长,运营主体为以政府与投资商并行,政府福利院占大多数,保障规模逐渐由只可保障部分人群扩展到可保障区域人群,城乡区域发展十分不平衡。政府及企业进行了多方面探索研究与开发建设,2013年,国务院印发《关于加快发展养老服务业的若干意见》(以下简称意见),《意见》提出了“到2020年,全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为支撑的,功能完善、规模适度、覆盖城乡的养老服务体系。养老服务产品更加丰富,市场机制不断完善,养老服务业持续健康发展。”的发展目标。部分城市也提出了促进养老服务业发展的实施细则,但总体来说,政策放开程度不高。对民营资本投资养老产业,设置门槛较多且扶持力度有待加强。

四、鼓励民营资本投资养老地产的若干建议

1.完善社会保险制度,消除老人经济上的后顾之忧。已从劳动市场退出的老年人口,其主要收入来源有以下几种模式:(1)传统养老模式,即主要有家庭或个人负担养老;(2)社会养老保险或商业养老保险;(3)养老补贴,即由政府直接对老年人群进行不补贴,一般只针对特殊人群。政府福利院可覆盖人群较少,民营养老机构的价格中低收入家庭难以承受,如何减轻老年人的经济负担,开辟新的财政来源逐渐成为重要的社会课题。

国外的养老制度是值得学习及借鉴的,以老年人的“养老年金”,来支付养老机构的护理费用。“养老年金”即护理保险制度,将40岁以上的被保险人都纳入长期护理保险的范围。在缴纳社会保险时,按照收入高低划拨部分比例用于缴纳护理保险费用,直至退休(男女均依照法定退休年龄),退休后,同样根据收入的高低,每月在其养老金中按比例扣除护理保险费用。被保险人需要护理服务时,只需向所在地区提出申请,到指定机构体检,界定护理级别后,便可

享受护理保险制度所提供的不同等级的护理服务。在有监护人的情况下,老人与养老机构签订协议时,必须体现监护人。逐渐将整个社会的老人护理费用负担体系结构调整为由地方财政及全体缴纳社会保险的40岁以上人群公共承担。政府财政承担部分,除税费外,也可来源于福利彩票,社会结构捐赠等各种形式。这种结构体系既体现了政府的责任,也充分体现了子女对老人的赡养义务,社会对老年人的关爱及尊敬。

2.允许养老机构用地可以通过金融系统做融资抵押,缓解民办养老机构资金周转困难。老年人数目与日俱增的情况下,单纯依靠政府主办社会福利机构难以满足老年护理的需求,积极引导社会组织的参与是推进社会养老事业必然的选择,将社会资本进入老年产业。过去民办养老机构中,所有捐资和出资人的投入都属于社会资产,老年产业用地不能抵押不能贷款,这样就限制民间资金投入养老产业的热情。目前,浙江省已经率先提出“用于老年产业的土地,属教育、卫生等慈善事业用地,根据项目业主的需求,可以作为商服用地(老年产业)”,即今后浙江省的老年产业土地,可以通过金融系统做融资抵押,大大缓解了当地民办养老机构的燃眉之急。提出这样的突破性的政策,也表明了政府部门加快社会养老体系建设的决心。

3.多种多样运营模式的养老机构。针对老年人对公共服务的需求的不同情况和他们实际生活状况、收入差异,可将养老机构分为以下几类:(1)确保兜底性的非营利性养老机构,保障当地的无保老人、城镇的三无老人和特殊困难老年人的基本生活;(2)扩大普惠性的收费型养老机构,根据入住老年人要求不同,采取不同的收费标准和服务内容。服务项目在基本养老服务之上,还有一些免费的娱乐服务;(3)具备多种多样服务的老年住宅,居住场所具备各种完善的服务,同时满足老人对健康护理及精神文化方面的需求。

兜底性养老机构,由政府财政负担,不向入住老人收取费用,普惠性的收费型养老机构及具备多种多样服务的老年住宅多以民营为主,入住老年人需要交纳一定数额的抵押金,主要是作为健康应急款,在老人遇到突发情况时,子女不在身边,院方能够立即采取措施。另一方面,由于建设投入大,回收期长,收取押金也可以合理促进养老机构可持续运营。

推行多种养老机构并存的模式,基本形成一个中低收入人群有保障,高收入人群有追求,功能齐全、数量充足、覆盖面广的养老服务体系。

4.推进养老服务业人才队伍建设。缺乏专业管理人员、专业养老护理人员,是目前养老服务业发展的一个短腿,也是最难的一个环节。高校和中等职业学校、技工院校开设老年服务与管理类专业及相关课程,扩大人才培养规模,加快培养老年医学、康复、护理、营养、心理和社会工作等方面的专门人才,并通过劳动部门开设职业培训,来提升现有养老服务的工作人员的能力、水平和专业素养,逐步实现养老产业服务人员人人都可持证上岗。另一方面,通过入职补贴等方式,来保障专业人才的对口输送。再者,可通过积极培育发展各类为老服务公益慈善组织,开展志愿服务活动,来缓解养老护理人员的不足。

参考文献:

- [1]纪晓岚,李正琦.我国养老地产发展模式探索——基于上海与杭州的个案比较[J].中国经贸导刊,2012(32).
- [2]姜睿,苏舟.中国养老地产发展模式与策略研究[J].现代经济探讨,2012(10).
- [3]盖国凤,丁莉,邓湘雪.养老地产商业模式解构[J].地产经济,2011(2).
- [4]袁法喜.美国养老地产运营模式及其借鉴[J].中国房地产业2012年(3).

作者简介:李瑞嘉(1988—),性别:女,厦门大学经济学院2012级在职研究生,主要研究方向:国民经济学(企业投资方向),从事行业:房地产开发、经营性物业(酒店及养老院经营、写字楼租赁等)。